



**Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 15 /2025

ALTERA O ARTIGO 53 DA LEI COMPLEMENTAR N.º 033, DE 27 DE OUTUBRO DE 2011, "QUE DISPÕE SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS, LOTEAMENTOS FECHADOS, DESMEMBRAMENTOS E ARRUAMENTOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decreta:

Art.1º. O art.53 da Lei Complementar nº33, de 27 de outubro de 2011, que dispõe sobre os loteamentos e desmembramentos no âmbito do Município de Conselheiro Lafaiete passar a vigor com a seguinte redação:

*"Art. 53 - A aprovação do projeto, a que se refere os artigos 51 e 52 desta Lei Complementar, só poderá ser permitida quando:*

*I - (...)*

*II - (...)*

*III- Nos casos de estremação de imóveis que visem a extinção de condomínio de fato, a metragem mínima será de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) observada a testada mínima de 6,5 (seis virgula cinco) metros, sem prejuízo das demais normas que regem o assunto."*

Art. 2º - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES, 12 DE AGOSTO DE 2025.

WASHINGTON FERNANDO BANDEIRA

VEREADOR



## **Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

#### **JUSTIFICATIVA**

A presente proposta de alteração legislativa visa adequar a legislação municipal à realidade urbanística consolidada no município de Conselheiro Lafaiete, especialmente no que diz respeito à possibilidade de estremação de imóveis urbanos com metragem mínima de 100m<sup>2</sup>, desde que observada a testada mínima de 6,5m e as demais normas pertinentes.

A função social da propriedade, prevista no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal e reiterada no artigo 182 da mesma Carta Magna, impõe ao Poder Público o dever de garantir que o uso da propriedade urbana atenda ao bem coletivo, à justiça social e ao pleno desenvolvimento das funções da cidade. Nesse sentido, limitar a possibilidade de regularização de imóveis com metragem inferior a 125m<sup>2</sup> inviabiliza o acesso à segurança jurídica e à cidadania para uma parcela significativa da população, que já vive em imóveis consolidados com área entre 100m<sup>2</sup> e 125m<sup>2</sup>.

A legislação, ao estabelecer critérios mínimos para a estremação de imóveis, deve estar alinhada não apenas a padrões técnicos urbanísticos, mas também à realidade social concreta da população, especialmente das famílias de menor poder aquisitivo. Na prática, muitos imóveis foram construídos de forma conjunta por familiares, amigos ou cooperativas, em terrenos compartilhados, sem observar os critérios legais formais, mas com ocupação legítima, pacífica e duradoura.

Tais cidadãos enfrentam, atualmente, sérios entraves para regularizar juridicamente seus imóveis, o que impede, inclusive, o acesso a crédito habitacional, transferência de propriedade, escrituração, averbação de construções e outras operações que requerem a individualização da matrícula.

Ao se manter a exigência mínima de 125m<sup>2</sup>, o município perpetua uma barreira legal que atinge justamente os mais vulneráveis e reforça a desigualdade social no acesso à propriedade regularizada.

A redução da metragem mínima para 100m<sup>2</sup>, respeitando-se as normas urbanísticas de testada mínima e demais diretrizes técnicas, representa um avanço significativo no processo de inclusão jurídica e social. Trata-se de reconhecer e legitimar uma realidade já consolidada, ao invés de continuar exigindo padrões que, na prática, apenas alimentam a informalidade e o distanciamento da legalidade.



## **Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

Importa destacar que a proposta ora apresentada encontra respaldo direto na própria Lei Federal nº 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano.

O artigo 4º, inciso II dessa norma ressalva expressamente que a metragem pode ser flexibilizada quando se tratar de urbanização específica ou de edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Essa exceção legal decorre justamente da necessidade de se atender com efetividade o princípio da função social da propriedade, permitindo que o poder público local possa adotar soluções jurídicas compatíveis com a realidade habitacional da sua população e garantir o pleno exercício do direito à moradia digna.

A metragem mínima de 100m<sup>2</sup> proposta neste projeto não é arbitrária, mas sim fruto da constatação prática de que muitas famílias residentes em imóveis consolidados dentro desse parâmetro enfrentam entraves legais para regularizar sua situação.

Ao admitir a estremação de imóveis com essa metragem, o município estará utilizando de forma legítima a flexibilidade autorizada pela legislação federal, para dar efetividade à função social da propriedade urbana, que é um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro.

Além dos relevantes aspectos sociais e jurídicos, a alteração legislativa proposta também traz impactos positivos diretos na arrecadação municipal, especialmente no que se refere ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Ao permitir a regularização e a individualização de unidades com metragem entre 100m<sup>2</sup> e 125m<sup>2</sup>, que hoje permanecem sob matrícula única, o município ampliará significativamente sua base de contribuintes. Cada nova unidade regularizada se torna um novo sujeito passivo do imposto, com cadastro próprio, o que representa aumento real, progressivo e permanente na arrecadação.

Ademais, com a segurança jurídica proporcionada pela estremação, os proprietários passam a investir mais em suas residências, aumentando o valor venal dos imóveis, o que, por consequência, também reflete no valor arrecadado com IPTU e outros tributos incidentes sobre a propriedade urbana, ou seja, a proposta não apenas promove a justiça social, mas também contribui para o fortalecimento das finanças públicas municipais, permitindo novos investimentos em políticas públicas urbanas, sociais e de infraestrutura.



## **Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete**

### **ESTADO DE MINAS GERAIS**

É importante frisar que a mudança proposta não compromete a organização urbanística da cidade, tampouco significa estímulo à ocupação irregular, pelo contrário, permite ao município atuar como agente garantidor da justiça social, promovendo o ordenamento fundiário, a valorização da propriedade legalmente constituída e o cumprimento de sua função social.

Dessa forma, espera-se que os nobres vereadores compreendam a relevância social, jurídica, urbanística e econômica deste projeto, e reconheçam sua importância como uma medida de justiça urbana, que valoriza o direito à moradia, a cidadania plena, o equilíbrio fiscal e o respeito à dignidade das pessoas que, embora possuam imóveis, ainda vivem na informalidade.

Pelo exposto, contamos com o apoio desta Casa Legislativa para a aprovação do presente projeto de lei, por se tratar de uma proposta que concretiza, de forma clara e responsável, a função social da propriedade e o compromisso do município com o desenvolvimento urbano inclusivo, sustentável e fiscalmente eficiente.

SALA DAS SESSÕES, 12 DE AGOSTO DE 2025.

**WASHINGTON FERNANDO BANDEIRA**  
**VEREADOR**